



Antagen av ~~KE~~ / BN den 20/12 2016
§ 584 / AC
Laga kraft den 24/1 2017 /

Planhandling

Antagandeskede

Datum: 2016-08-30 rev. 2016-12-20

Aktbeteckning: 2-5372

Diarienummer SBK: 0559/14

Handläggare SBK

Janna Bordier

tel: 031-368 19 58

janna.bordier@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2919/15

Handläggare FK

Tordh Lindgren

Tel: 031-368 10 77

tordh.lindgren@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Ätthögsgatan/Gyllenstengatan inom stadsdelen Källtorp i Göteborg, en del av BoStad2021

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900,SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Bullerstudie, Stadsbyggnadskontoret 2016-11-26
- Teknisk PM Geoteknik, EQC Väst AB 2015-10-16
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik (MUR/GEO), EQC Väst AB 2015-10-16
- PM Historisk inventering Källtorp 105:1, Kodeda Konsulter AB
- PM Asfaltsprovtagning Gyllenstengatan, Kodeda Konsulter AB 2015-11-04
- Solstudie, Kvarnström Arkitektkontor AB 2016-02-25
- Dagvattenutredning, Sigma 2016-04-22, rev. 2016-05-25
- PM Påverkan på Munkebäcksmotet, Trafikkontoret 2015-10-01

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID ÄTTEHÖGSGATAN/GYLLENSTENSGATAN INOM STADSDELEN KÅLLTORP I GÖTEBORG, EN DEL AV BOSTAD2021	1
<i>Standardförfarande</i>	<i>1</i>
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....</i>	<i>3</i>
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelse från översiktsplanen.....</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden.....</i>	<i>8</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>10</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>12</i>
<i>Sociala aspekter.....</i>	<i>12</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>14</i>
<i>Teknik</i>	<i>14</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>14</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	16
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>17</i>
<i>Friytor och natur</i>	<i>21</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>23</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>24</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>25</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>27</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>27</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>27</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>29</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>30</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>30</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	30
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>30</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>31</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>32</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>33</i>
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN.....	34

Sammanfattning

Denna planhandling avser beskriva förutsättningarna och grunderna i förslaget till detaljplan för Ättehögs-gatan/Gyllenstengatan som avser ca 80 nya bostäder. Befintlig bebyggelse ingår i planområdet för att möjliggöra balkongtillbyggnad samt tillåta miljö- och cykelrum på gårdarna.

Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för fler bostäder samt lokaler inom bostadsområdet, nära kollektivtrafik och service vid Munkebackstorget. Därutöver ska miljö- och cykelhus möjliggöras för såväl nya som befintliga bostäder liksom balkongtillbyggnad på befintliga hus.

Idag består planområdet av trevåningshus från 40-talet, luftigt och ljust placerade med öppna grönytor emellan. I sydost ligger en större markparkering som inte är fullt utnyttjad då många parkerar på gatan.

Detaljplanen ingår i BoStad2021. BoStad2021 innebär att kommunen och näringslivet tillsammans ska ha planlagt och färdigställt 7000 nya bostäder, utöver normalproduktionen, senast under Göteborgs 400-års jubileum 2021.



Bild 1. Vy längs Ättehögs-gatan mot befintlig lokal.



Bild 2. Den norra gården. Vy från gångväg till spårvagnshållplatsen.



Bild 3. Vy från Gyllenstengatan över parkeringen.



Bild 4. Den allmänna gångvägen genom kvarteret.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen bedöms kunna möjliggöra för ca 80 nya bostäder samt mindre lokaler för verksamheter mot Ättehögs-gatan. Höjderna för de nya husen medger fyra våningar mot gårdarna, sju våningar där en lokal ligger idag, i korsningen Ättehögs-gatan/Zachrissonsgatan, och fem våningar i sydost mot tidigare brandstation. Takutformning och fasadfärg regleras utifrån angränsande bebyggelse.

Parkering för såväl befintliga som nya bostäder anordnas huvudsakligen i ett parkeringsgarage under mark. Därutöver anläggs även markparkering och cykelförråd. Kommunens rekommenderade parkeringstal för bygglov klaras.

Den allmänna gångvägen övergår i planförslaget till att bli kvartersmark.

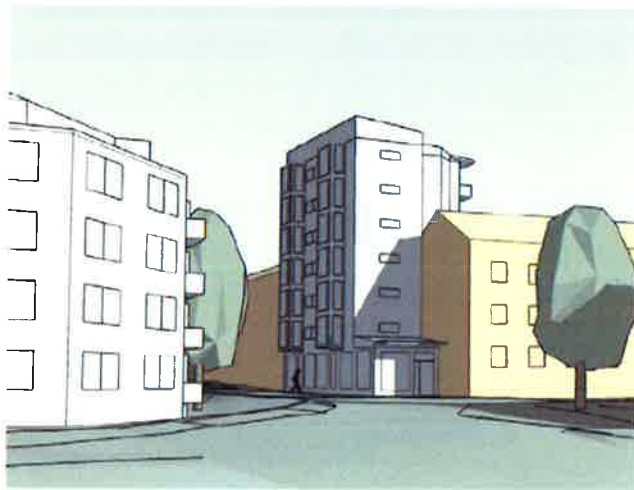


Bild 5. Ovan: Volymstudie över planförslaget.

Till vänster: Perspektiv från gångvägen till spårvagnshållplatsen, Kvarnström Arkitektkontor AB.

Överväganden och konsekvenser

Gångvägens betydelse för allmänheten har diskuterats. Gångvägen delar bostadsgården och upplevs idag relativt privat. Tidigare planerade målpunkter vid gångvägen (förskola och allmän park) har tidigare ersatts med kvartersmark. I planförslaget regleras att gångvägen som idag ägs och förvaltas av kommunen ska bli kvartersmark för att kunna planera dess utformning och drifta gårdsytan i ett sammanhang.

Olika utformningar inom planområdet har prövats. Dels ett punkthus på gården i den norra delen, alternativt att placera det i bakkant befintliga bostadshus, dels en mer sluten gårdsutformning på den södra gården. I samrådet prövades en mer sluten bebyggelse inom fastigheten Källtorp 108:5 men byggrätten har minskats till förmån för bättre solförhållanden på gården och för att det inte ska bli för tätt vid det högre hörnhuset. Istället har tillåten höjd närmast slänten mot tidigare brandstation ökat för att möjliggöra en extra våning.

Avvikelse från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för fler bostäder samt lokaler inom bostadsområde nära kollektivtrafik och service vid Munkebackstorget. Därutöver ska miljö- och cykelhus möjliggöras för såväl nya som befintliga bostäder liksom balkongtillbyggnad på befintliga hus.

Detaljplanen ingår i BoStad2021. BoStad2021 innebär att kommunen och näringslivet tillsammans ska ha planlagt och färdigställt 7000 nya bostäder, utöver normalproduktionen, senast under Göteborgs 400-års jubileum 2021.

Planen tas fram enligt PBL (2010:900,SFS 2014:900) och drivs enligt standard planförfarande.

Läge, areal och markägoförhållanden

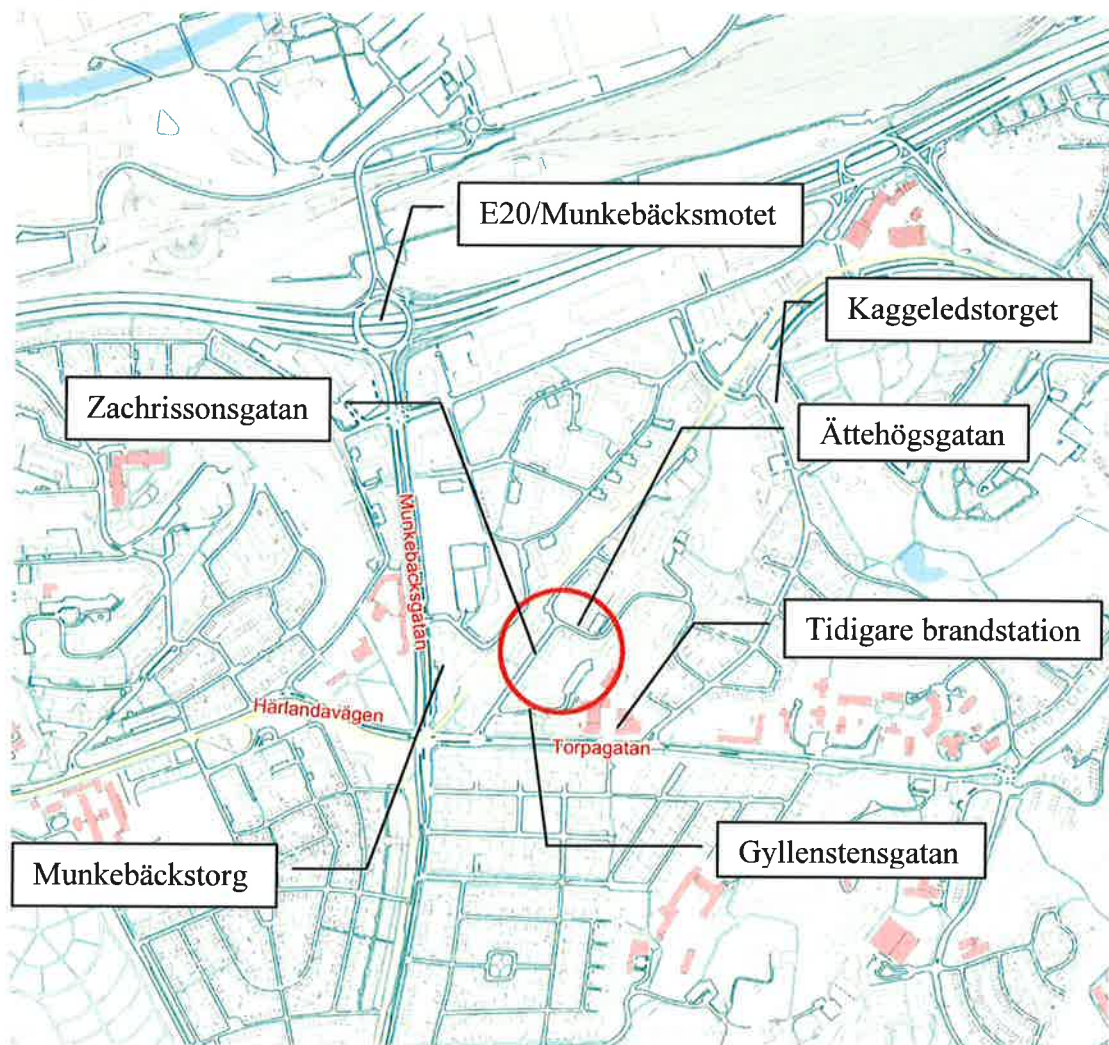


Bild 6. Orienteringskarta.

Planområdet ligger öster om Munkebackstorg, ca 4,5 km öster om Göteborgs centrum (Brunnsparken). Vid Munkebackstorg finns grundläggande handel och service samt kollektivtrafik med snabba förbindelser in till innerstaden.

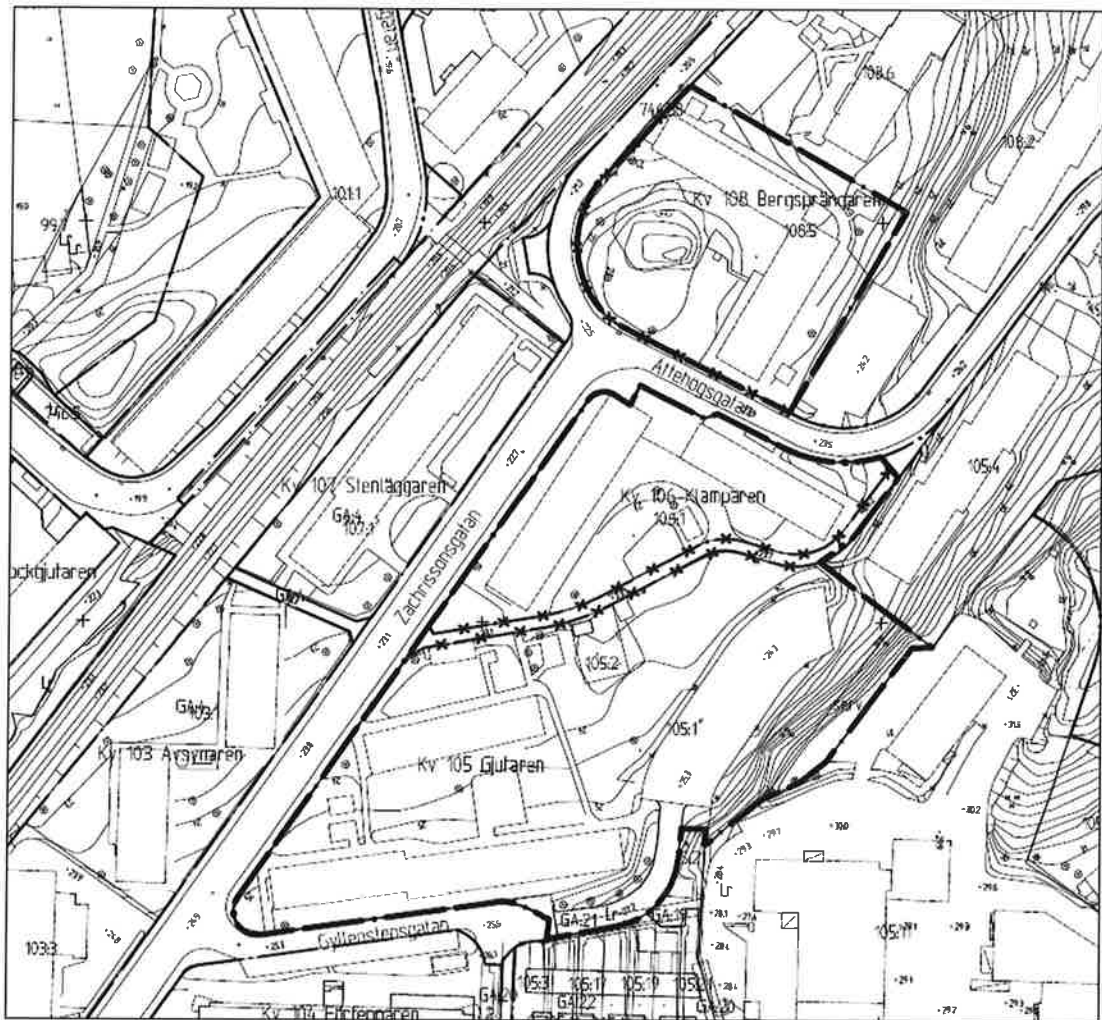


Bild 7. Grundkarta med plangräns.

Planområdet omfattar cirka 1,7 hektar och ägs till största del av Bostads AB Poseidon. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen äger den allmänna gångvägen genom det södra kvarteret.

Kommunen har med arrende upplåtit fastigheten Källtorp 105:2 till Göteborg Energi AB för transformatorstation.

Planförhållanden

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (KF 2009) pekar ut planområdet som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor, vilket innebär bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor m.m. Översiktsplanen slår fast att förnyelse genom ombyggnad och nybyggnad inom den byggda staden i första hand ska ske inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik. Komplettering bör också fortsättningsvis ske så att bostäder blandas med service och verksamheter som inte är störande för omgivningen.

Strategi för Göteborg 2035

Utbyggnadsplanering

Strategin för utbyggnadsplanering antogs av byggnadsnämnden (BN) 2014. Den tydliggör prioriterade utbyggnadsområden och utser Munkebackstorg till en tyngdpunkt i staden där det bl.a. ska förtätas och kompletteras med bostäder och fler verksamheter för att ta vara på goda förutsättningar för mer lokalt stadsliv genom möjligheterna att klara vardagen till fots, cykel och kollektivtrafik. Handeln ska samlas för att kunna fungera som en lokal magnet och helst ska byggnaderna ha flera funktioner.

Trafikstrategi för en nära storstad

Göteborgs trafikstrategi för en nära storstad antogs av trafiknämnden (TN) 2014 och är framtagen för att visa hur kommunen avser ta hand om den ökande befolkningens resande, stärka stadens konkurrenskraft och minska transportsektorns klimatpåverkan. Fokus ligger på områdena resor, stadsrum och godstransporter. Detaljplanen påverkar de två första fokusområdena.

Grönstrategi för en tät och grön stad

Grönstrategi för en tät och grön stad visar hur Göteborg kan förbli och ytterligare utvecklas till en stad med gröna kvaliteter, ur både ett socialt och ekologiskt perspektiv i takt med att staden förtätas. Grönstrategin har två huvudmål:

- Socialt mål - Göteborg är en tät och grön stad där de offentliga platserna bidrar till ett rikt och hälsosamt stadsliv
- Ekologiskt mål - Göteborg är en tät och grön stad med ett rikt växt- och djurliv och där ekosystemens tjänster tas tillvara.

Detaljplaner

För området gäller fyra detaljplaner. F 2535, som vann laga kraft år 1944, F2584 från 1945, F 3385 som vann laga kraft år 1973 och F 4632, som vann laga kraft år 2004. Genomförandetiden har gått ut för alla planer. (För en beskrivning av begreppet genomförandetid, se sida 30).

Fastighetsindelningsbestämmelser (Tomtindelning) gäller för planområdet och beskrivs närmare i avsnittet fastighetsrättsliga frågor.

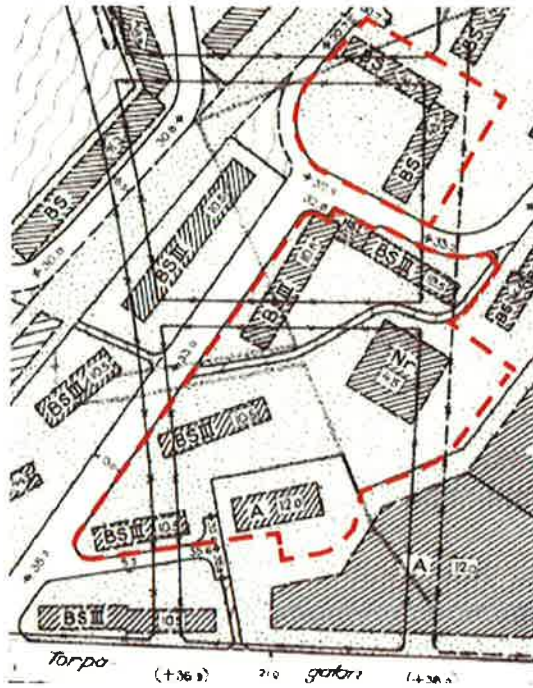


Bild 8. F 2535 reglerar idag den befintliga bebyggelsen.

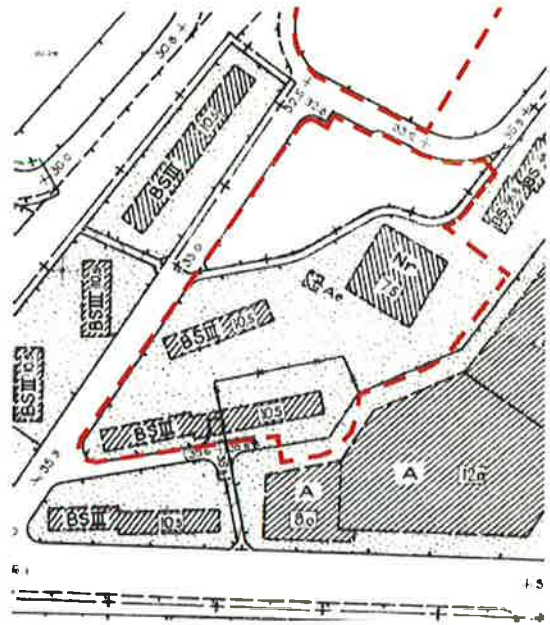


Bild 9. F 2584 Reglerar bostadshuset i södra delen av planområdet samt transformatorstationen.

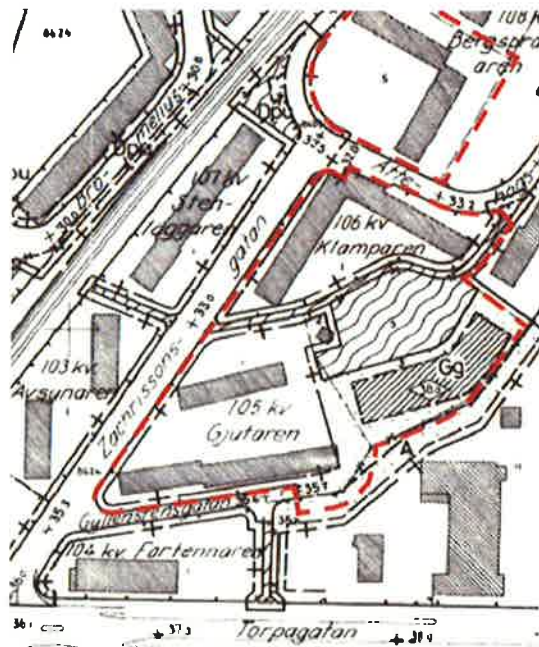


Bild 10. F 3385 reglerar gångvägen som allmän parkmark. Park och garage istället för förskola.

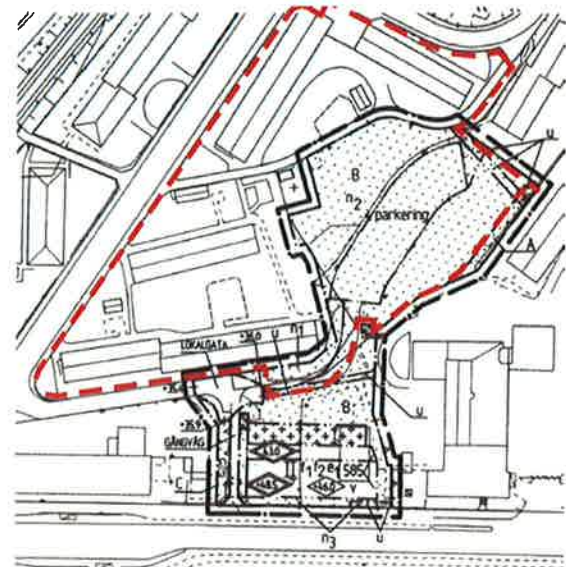


Bild 11. F 4632 reglerar tidigare park till kvartersmark som inte får bebyggas men användas för markparkering.

Sammantaget är hela planområdet planlagt för bostadsändamål med undantag från den allmänna gångvägen och transformatorstationen, centralt i det södra kvarteret. Byggrätterna är snävt avgränsade och marken mellan byggnaderna får inte bebyggas.

Mark, vegetation och fauna

Området utgörs idag av gräsytor med enstaka träd och hårdgjorda ytor. Uppstickande berg i dagen förekommer i den norra och sydöstra delen av området. Nivån på mark-

ytan varierar mellan ca +21 - +25 inom norra kvarteret och +23 – +26 mellan Ättehögsgatan och Gyllenstengatan. Mot gamla brandstationen i sydost ligger marknivån på +31 m.

Naturmiljö

Det finns en del stora gamla träd på fastigheterna, bland annat två oxlar på Kålltorp 108:5 (Ättehögsgatan 4), och en ask, som är rödlistad, i västra delen av Kålltorp 105:1. Så många träd som möjligt bör behållas och träd som tas ner bör ersättas.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts för planområdet. Inom området utgörs jorden generellt under ett tunt lager av mulljord av:

- Fast ytlager/Torrskorpelera, 1-2,5 m.
- Lera
- Friktionsjord på berg

Stabiliteten bedöms vara tillfredställande för befintliga förhållanden inom hela området och närliggande omgivning på grund av små nivåskillnader alternativt berg i dagen. Den planerade exploateringen bedöms inte medföra att släntstabiliteten blir otillfredsställande. Lokala stabilitetsproblem kan uppkomma vid schaktning och vid uppfyllnader.

Markföroreningar

Provtagning har gjorts på asfalten för parkeringen då äldre asfalt ofta har höga halter tjära. Provtagningarna visar att halterna är låga och att asfalten kan återanvändas.

En historisk inventering har även gjorts för att undersöka risken för tidigare miljöfarlig verksamhet men någon sådan har inte funnits på platsen. Om massor påträffas, vid markarbeten inför byggnation av bostadshus, som misstänkts vara förorenade ska provtagning göras för att klargöra föroreningsinnehåll. Miljöförvaltningen ska underrettas genast om föroreningar påträffas.

Underjordisk anläggning

Området berörs av underjordisk anläggning. Fastigheterna Kålltorp 106:1 och 108:5 ligger närmast, fastigheten Kålltorp 105:1 på längre avstånd från anläggningen. Den underjordiska anläggningen kan medföra begränsningar och kräva skyddsåtgärder vid byggnation. Avstämning ska ske innan byggnation.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fd Brandstation



Torpagatan

Gyllenstengatan

Zachrissonsgatan

Ättehögsgatan

Bild 12. Flygfoto över planområdet sett från norr.

Det finns inga fornlämningar inom planområdet. Området för ny bebyggelse är i huvudsak ianspråktaget vilket innebär att sannolikheten att finna ytterligare fornlämningar är liten.

Planområdet ligger inom ett område med 40-talsbebyggelse. Lamellhusen i 3 våningar ligger luftigt placerade med grönytor emellan. Byggnaderna har under åren fått plåtklädda fasader men var ursprungligen putsade.

Sociala aspekter

Källtorp har cirka 8 500 invånare. Här bor många unga vuxna mellan 20 och 35 år. Primärområdet har en blandad bebyggelse med både småhus och flerbostadshus. Andelen hyresrätter är högre än andelen bostadsrätter. Den vanligaste bostadsstorleken är 2 rum och kök. De allra flesta bostäderna är byggda på 40-talet eller tidigare och många lägenheter saknar hiss. Här finns både en stor andel barnfamiljer och flera ensamhushåll.

I Källtorps södra del finns ett större grönområde som sträcker sig mot Skatåsområdet och Härlanda tjärn, medan norra delen utgörs av bostadsområden. Källtorp beskrivs som ett område med småstadskaraktär vilket uppskattas av de boende.

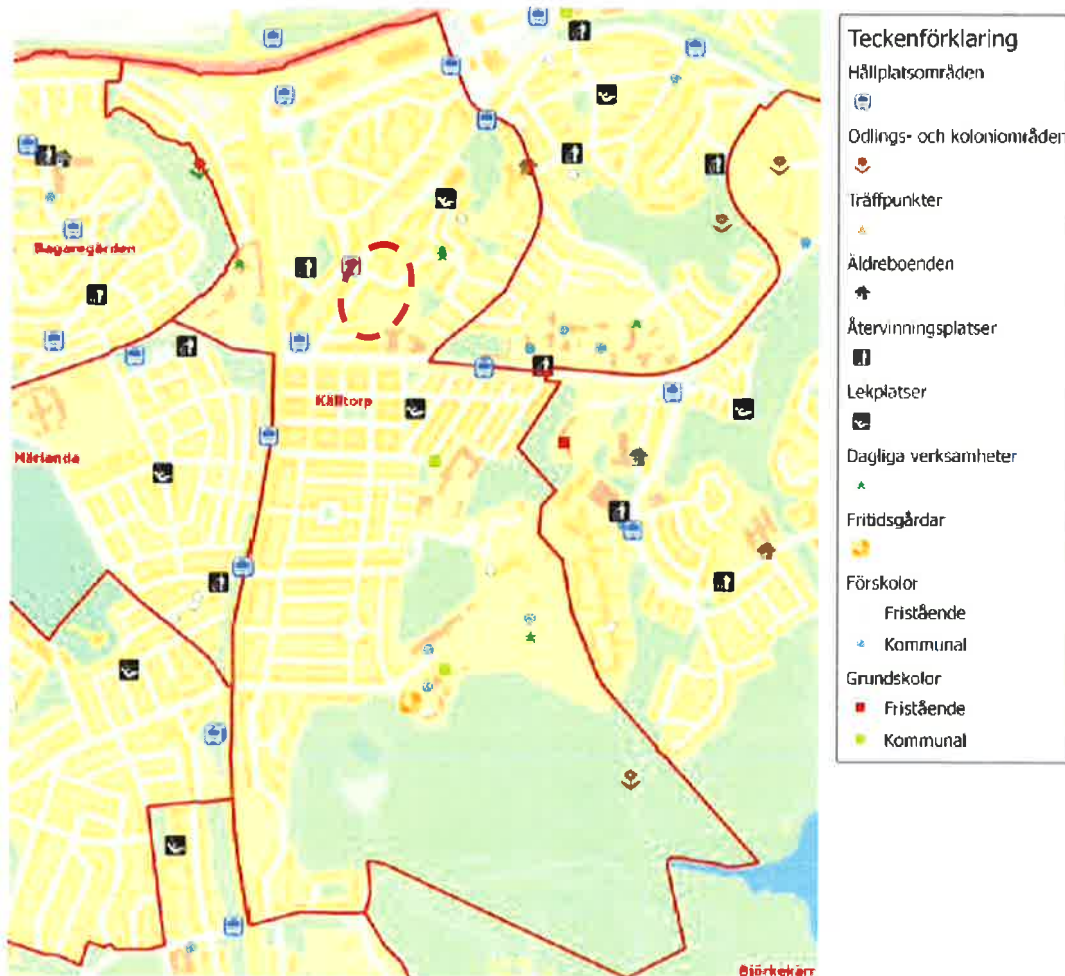


Bild 13. Karta över primärområdet Källtorp ur Lokalt utvecklingsprogram - En riktlinje för samhällsbyggnad Örgryte -Härlanda, 2014. Planområdet markerat med röd, streckad linje

Området har en väl utbyggd kollektivtrafik, där Munkebäckstorget fungerar som en lokal knutpunkt för kollektivtrafiken. Munkebäcksgatan är en genomfartsled med mycket trafik, särskilt i rusningstid. Buller, dålig luftkvalitet, och en riskfylld trafikmiljö är en följd av detta.

Primärområdet anses ligga centralt och det finns många mindre restauranger och affärer i området, även det nya handelsområdet vid Torpavallsgatan lockar människor. Vid Munkebäckstorget finns serviceutbud i form av mataffär, apotek, frisör, optiker etcetera. Torget upplevs vara i behov av vitalisering.

De närmsta skolorna är Källtorpsskolan (åk 3-9 inom 500 m), Torpaskolan (åk F-9, inom 750 m) samt Montessoriskolan (inom 650 m). Flera förskolor finns inom en radie av 500 m från området, en ny förskola planeras även intill Munkebäckstorget.

Närmsta lekplats finns på Hjalmar Selandersgatan och kan nås utan barriär emellan. Lekplatsen är liten och behöver rustas upp för att fungera bra som bostadsnära park. Det finns många olika mötesplatser i Källtorp, dock inte alltid av generationsöverskridande karaktär. Utöver restauranger och affärer finns träningsställen, fritidsgård och en frivilligcentral. Även kolonilotterna, skateboardrampen och den populära lekplatsen på Björcksgatan är viktiga mötesplatser.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Gyllenstengatan och Ättehögsgatan. Trafiknivåerna är låga med antagna nivåer på 880 fordonsrörelser/dygn på Zachrissonsgatan och 370 fordonsrörelser/dygn på Ättehögsgatan. Spårvagnstrafiken bedöms ligga på ca 490 passager per dygn.

GC-väg finns längs Torpagatan/Härlandavägen och längs Munkebacksgatan. Lokalgatorna vid planområdet har blandtrafik. Parkering finns främst som kostnadsfri gatuparkering samt en markparkering inom planområdet med 50 parkeringsplatser.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Ättehögsgatan och Munkebackstorg inom 200 m från bostäderna. Tillgängligheten anses god.

Mellan spårvagnshållplatserna finns en extra gångväg under spårvagnsspåret till Munkebackstorg. Denna passage är gen men smal och med sämre tillgänglighet genom trappor både i passagen och för att nå torget.

Teknik

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele finns utbyggt i anslutning till planområdet. Inom det aktuella området finns en befintlig transformatorstation. Från transformatorstationen korsar en elledning fastigheten Kålltorp 105:1.

En fjärrvärmeledning korsar fastigheten Kålltorp 108:5 och ligger delvis i källarplan i byggnaden Ättehögsgatan 4 D-F.

Det allmänna ledningsnätet med dagvatten och spillvatten är kombinerat i samma ledning.

Störningar

Buller

Buller från spårvagnarna medför förhöjda bullernivåer i planområdets norra del. En bullerutredning är framtagen (se sida 26).

Luftmiljö

Miljöförvaltningen gör bedömningen att det inte bör vara något problem med överskridande av luftkvalitetsnormer i området och att någon utredning inte behöver göras. Det finns dels en rapport från 2009 från en indikativ mätning utmed Kaggeledsgatan 2009, som indikerar att kvävedioxid för år, dygn och timme inte överskreds under 2008 och att PM10 med stor sannolikhet inte överskred miljökvalitetsnormerna för dygn och år vid mätplatsen. Det finns även en utredning av luftkvaliteten i Nya Munkeback som är gjord 2013 där det även har gjorts prognoser för år 2020. Det området ligger mycket sämre till och närmare Munkebacksvägen, men slutsatsen i den är att alla miljökvalitetsnormer för NO₂, PM10 och PM_{2,5} med stor sannolikhet kommer att klaras inom hela det planområdet 2020.

Skyfall

Göteborgs stad har i samband med ett tematiskt tillägg till översiktsplanen för vatten och klimatanpassning tagit fram skyfallsmodelleringar. De visar att det vid så väl 100 års regn som 500 års regn riskerar att ansamlas vatten vid befintliga byggnader.

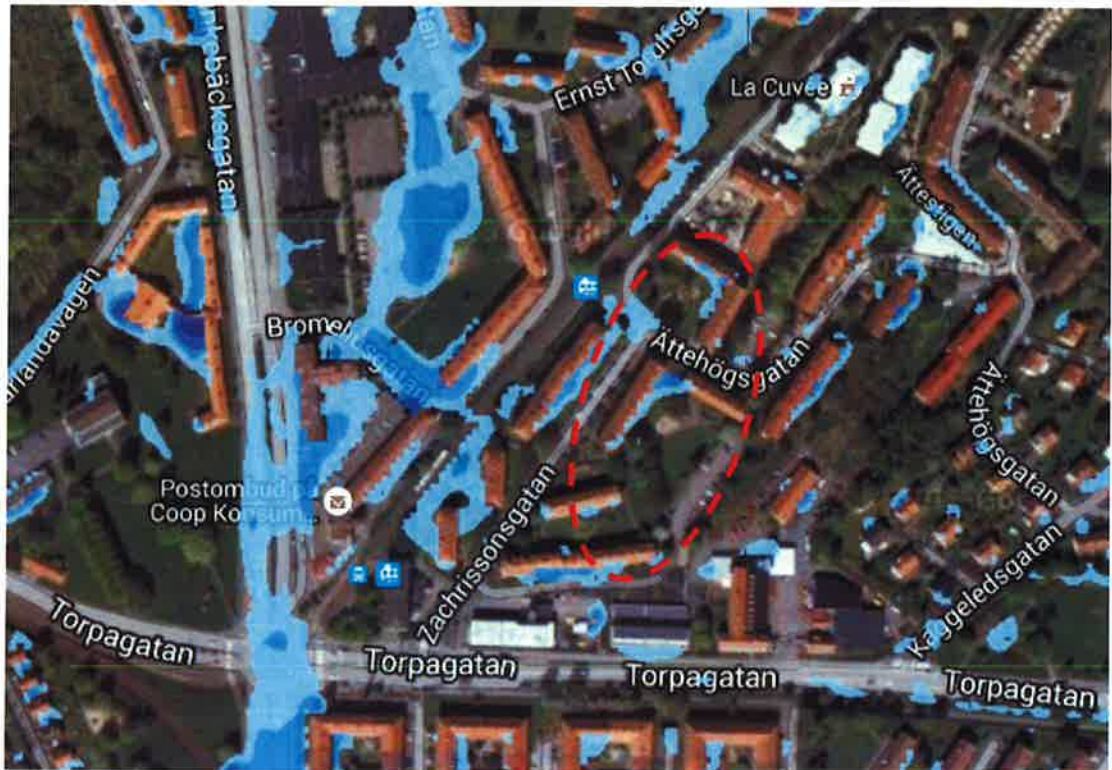


Bild 14. Simulering av högt vatten vid 100 års regn.

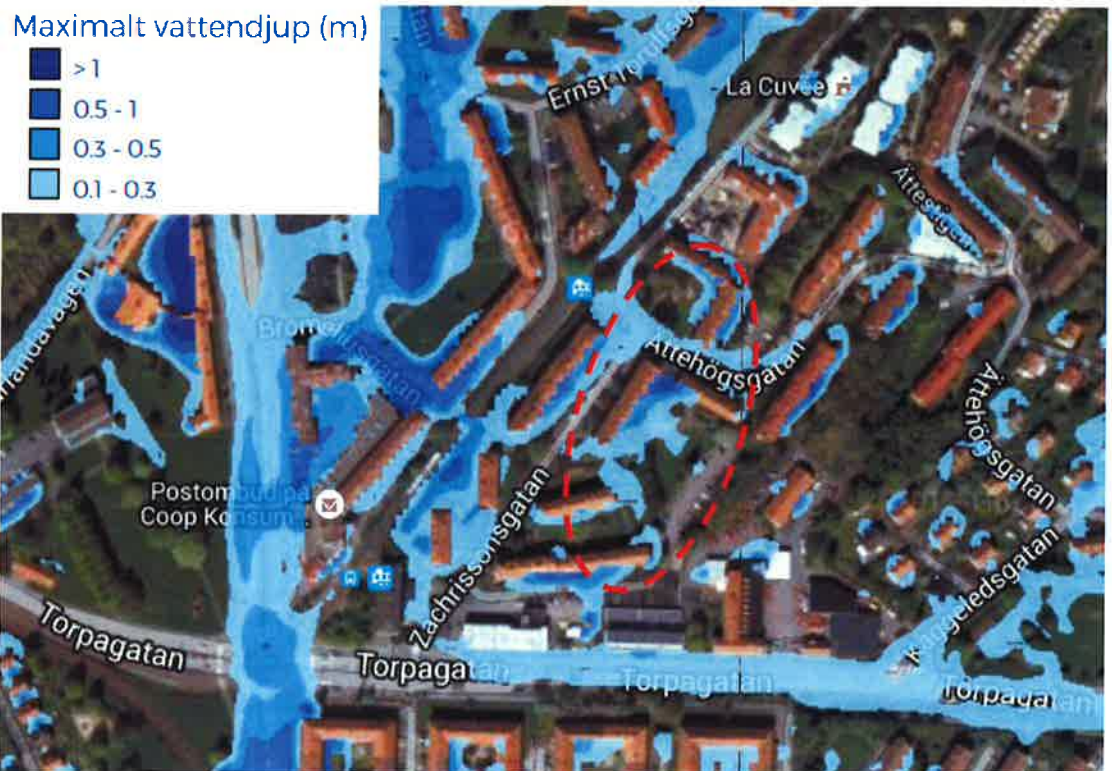


Bild 15. Simulering av högt vatten vid 500 års regn.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen reglerar att planområdet ska användas för bostadsändamål. Med närheten till Munkebäckstorg och den bostadsbetonade strukturen bedöms efterfrågan på lokaler inom planområdet som låg. I detaljplanen möjliggörs dock för handel, kontor och samlingslokal mot Ätthögsgatan. För en framtida flexibilitet föreskriver detaljplanen en högre våningshöjd i entréplan för att kunna inrymma lokaler.

Närmast den tidigare brandstationen tillåts garage under entréplan och gård. Befintlig transformatorstation behöver bytas ut till en större och säkras i detaljplanen med egen användning.

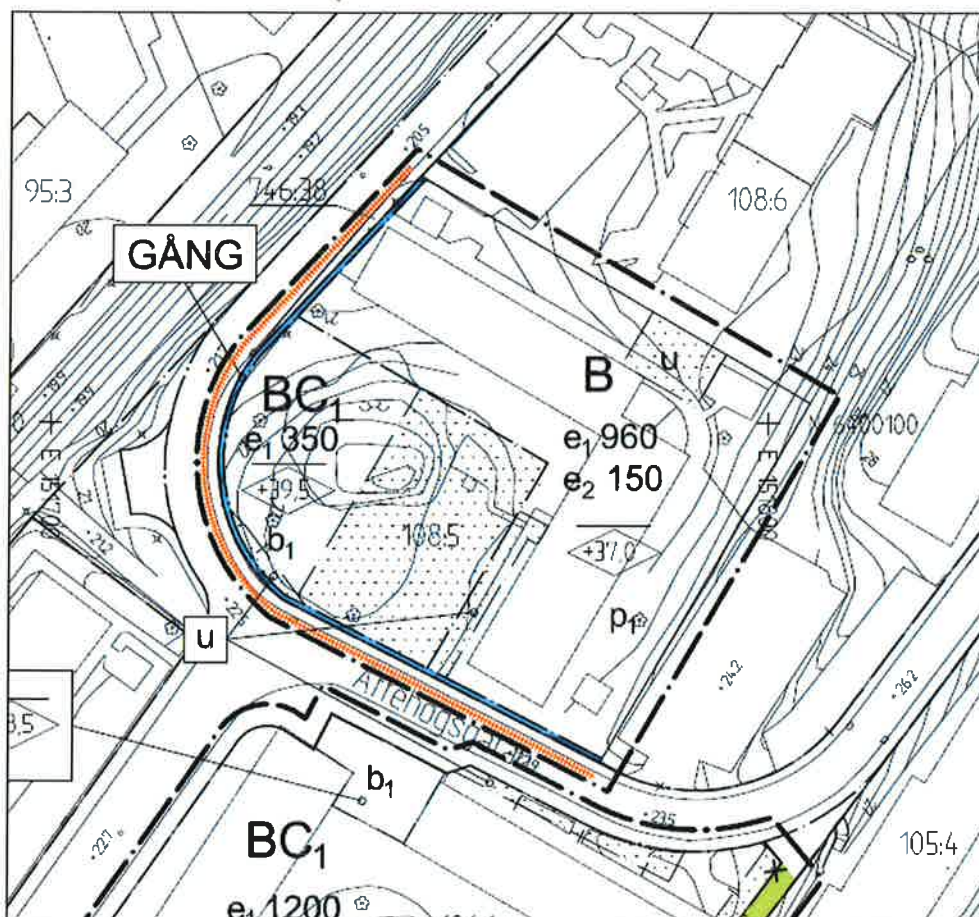


Bild 16. Inzoomning i plankartan för fastigheten Källtorp 108:5, gatumarken breddas med 0,75 m inkl stödremsa (illustrerat med blått). Plangränsen är illustrerad 3 m utanför verkligt läge.

Längs Ätthögsgatan breddas trottoaren med en halv meter för att kunna underlätta för möten (0,75 m breddning av gatuområdet inklusive stödremsa). Slutet av Gyllenstengsgatan regleras till allmän plats gata i enlighet med senaste fastighetsregleringen.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats, gator.

Bebyggelse



Bild 17. Illustrationsritning över planförslaget.

Detaljplanen bedöms kunna möjliggöra för ca 80 nya bostäder. Bebyggelsen ansluter till den befintliga strukturen med en öppen placering mot de gröna gårdsmiljöerna.

Omfattningen av bebyggelsen regleras med en begränsning av byggnadsarean för huvudbyggnader respektive komplementbyggnader, som miljöhus och cykelförråd. Därmed begränsas ytan på marken som får byggas men den exakta placeringen regleras inte. På fastigheten Källtorp 108:5 i norr preciseras att komplementbyggnader ska placeras centrerade mot entréer för att inte placeras direkt framför de boendes fönster.

Husen begränsas i höjd motsvarande så att det medges fyra våningar mot gårdarna, sju våningar där lokal ligger idag i korsningen Ätthögsgatan/Zachrissonsgatan och fem våningar i sydost mot den tidigare brandstationen. Höjden regleras med nockhöjd (takkonstruktionens högsta punkt) och att takutformning ska vara sadeltak eller valmat tak i enlighet med angränsande bebyggelse. Takvinkeln begränsas till mellan 22-32 grader för att anknyta till befintliga byggnader som har takvinklar på ca 27 grader.

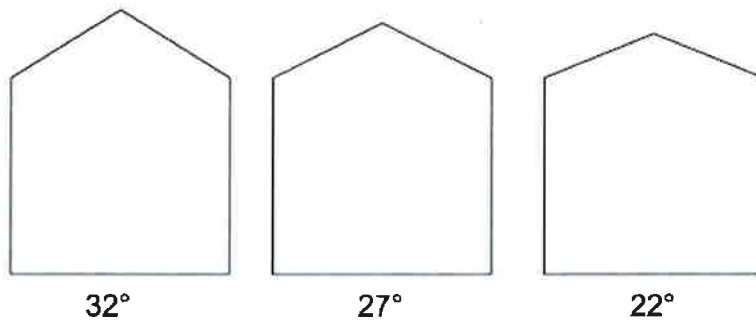


Bild 18. Jämförande illustration mellan tillåtna takvinklar.

Den nya bebyggelsen föreslås få bli något högre än de befintliga trevånings husen som har upphöjd första våning. De följande sektionerna visar byggnadernas höjder i förhållande till befintlig bebyggelse.

Takkupor tillåts inte. Hisstoppar tillåts sticka upp ovanför takfoten men ska utformas med omsorg som en del av taket för att inte upplevas som främmande element och får inte överskrida husens nock.



Bild 19. Orienteringsbild över var följande sektioner är tagna.

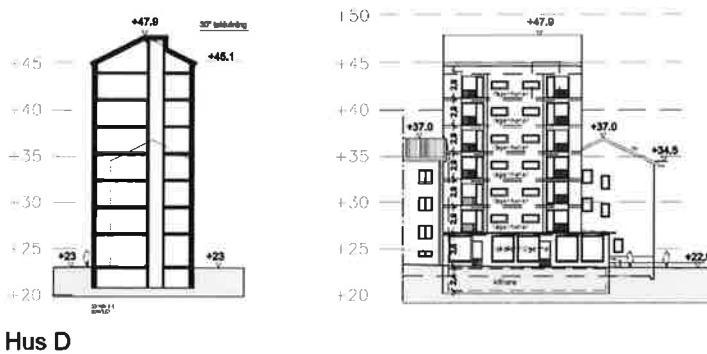
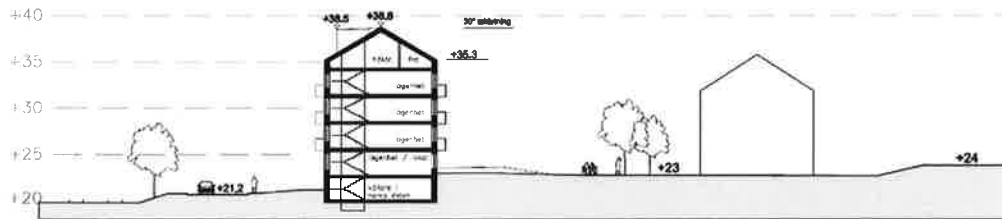
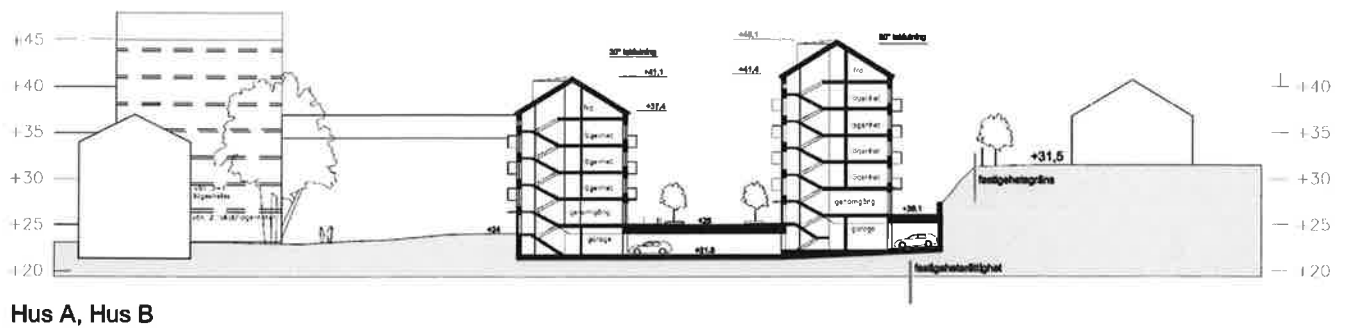


Bild 20. Sektioner med byggnadshöjder. A, B, C, D, Kvarnström Arkitektkontor AB.

Detaljplanen föreskriver att entréplanen till de nya byggnaderna längs Ättehögsgatan ska ha en högre våningshöjd för att möjliggöra för lokaler även i senare skede.

Balkonger ska underordnas fasaden och utformas enskilda utan inglasning. Det innebär att de ska fästas i fasaden utan pelarkonstruktion. Det gäller både för befintliga som nya byggnader. Extra hänsyn behöver tas vid utformning och placering av balkonger där husen möts i vinkel för att undvika direkt insyn.



Bild 21. Illustrationsskiss på hur befintliga hus kan se ut efter en eventuell ombyggnad. Exempel på enskilda balkonger, storleksmässigt underordnade fasaden, Kvarnström Arkitektkontor AB.



Bild 22. Illustration av förslaget sett från miljöhuset vid Zachrissonsgatan 5b, Kvarnström Arkitektkontor AB.

Detaljplanen reglerar att fasader ska utföras i tegel, puts eller yta motsvarande putskaraktär. Vid putskaraktär ska fogar underordnas ytans karaktär. Fasader ska även ha ljusa kulörer. Syftet är att materialet ska relatera till de befintliga husen i området som har fasader i gult, grått och vitt. Fogar kring fasadelement ska medvetet underordnas fasadytan och döljas så långt som möjligt. Ursprungligen var husen i området putsade eller med gul tegelfasad men många har i samband med fasadisoleringar klätts med plåt.



Bild 23. Illustration av förlaget vid Ättehögsatan 4, sett från Zachrissonsgatan, Kvarnström Arkitektkontor AB.

Friytor och natur

Vistelseytorna på gårdarna blir med planförslaget något mindre och kommer nyttjas av fler. En anledning till att överlåta den allmänna gångvägen till kvartersmark är att kunna utforma och sköta gården som en helhet.

Detaljplanen reglerar att den rödlistade asken vid miljöhuset mot Zachrissonsgatan inte får fällas. Marklov krävs för fällning av trädet om det ur riskhänseende blir nödvändigt. Utformningen av marken regleras i övrigt inte i detaljplanen. Illustrationen nedan är en skiss från byggherren med förslag på gårdsutformning.

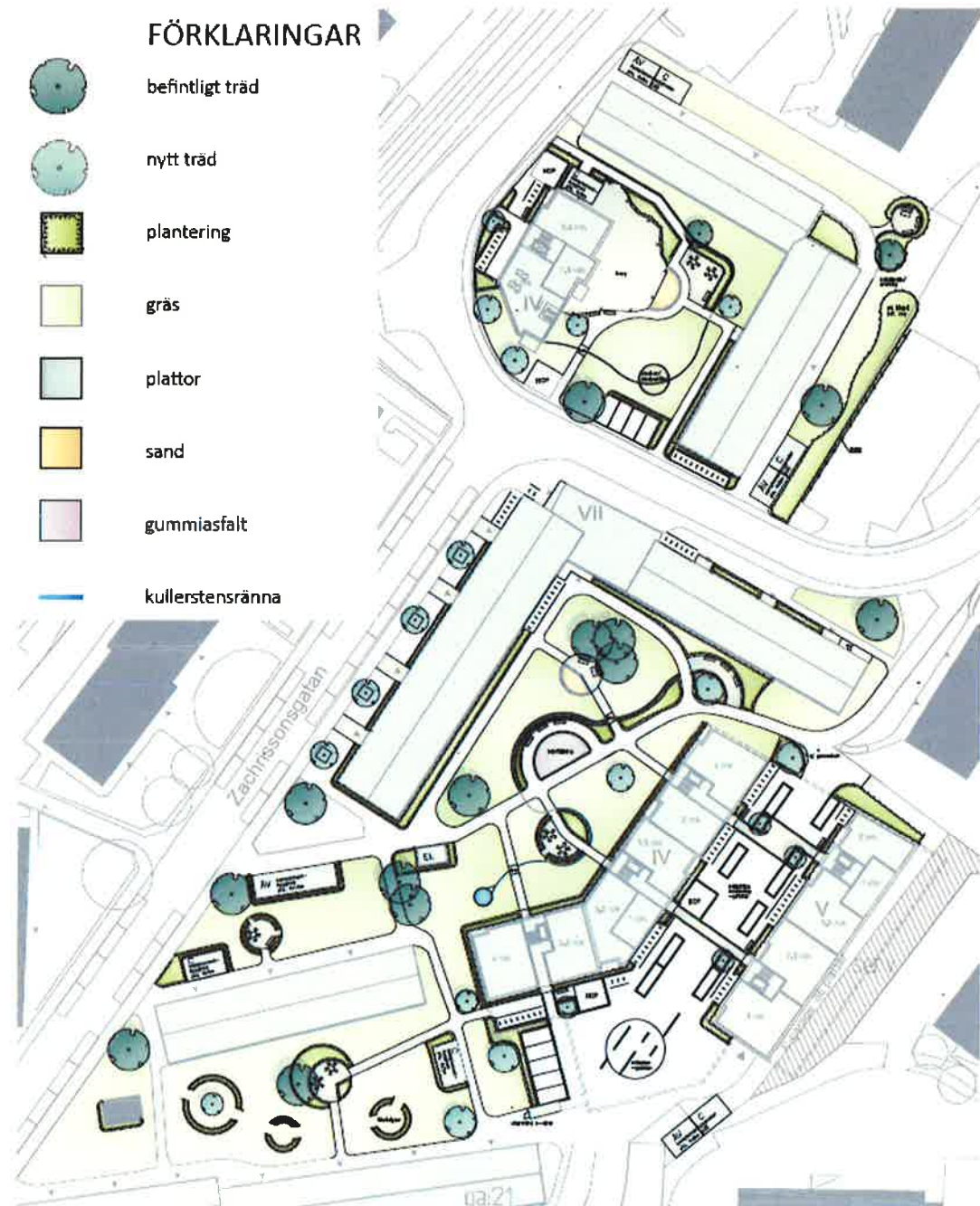


Bild 24. Byggherrens utformningskiss för gårdarna, Landskapsgruppen AB.

Planförslaget innebär att ca tio träd kommer behöva tas ner varav två större oxlar, några körsbärsträd, björkar, sykimorlönnar och en asp. Byggherren kommer planera nya träd men det regleras inte i detaljplanen. Miljöförvaltningen föreslår att nya körsbärsträd och oxel (eller rönn) planteras i närheten av platsen där träden tas ner då dessa är ovanliga i närområdet och har värden för födosök för fåglar och insekter.

Träd som fälls kan med hänsyn till säkerheten för lekande barn inte ligga kvar inom planområdet. Park- och naturförvaltningen kan ta hand om nedtagna träd i Delsjöområdet.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Detaljplanen inbegriper i huvudsak kvartersmark men det går även en allmän gångväg genom det södra kvarteret. I den ursprungliga planen från 1944 var en förskola planlagd söder om gångvägen. 1973 planlades ytan som allmän park men planlades 2004 som kvartersmark för parkering. Idag upplevs gångvägen som privat inne på bostadsgården. Samtidigt är den en fortsättning av gångstråket till Munkebäckers torg som går under spåren men den är inte mycket kortare än att gå längs gatan. Gården blir mindre i samband med förtätningen och för att kunna planera gårdens utformning, och drifta gårdsytan i ett sammanhang, övergår gångvägen till privat kvartersmark. Fastighetskontoret skriver avtalsservitut med fastighetsägaren för att gångvägen ska vara tillgänglig för tillfart till transformatorstationen. Ytan regleras som ledningsområde i plankartan.

Trafikalstring

Ett stort antal resor och transporter sker varje dag i Göteborgsregionen. Många människor väljer att åka bil, det kan bero på tidsvinst, bekvämlighet, möjligheten att kombinera olika ärenden eller av andra skäl. Resandet sker på såväl enskilda, kommunala, regionala som nationella vägar.

Trafiken på Ättehögsgatan och Zachrissonsgatan bedöms öka med ca 150 fordonsrörelser per dygn med anledning av den nya exploateringen. Den begränsade trafikökningen bedöms inte eller bara marginellt påverka trafikflödena lokalt eller i närområdet. Trafikkontoret har genomfört en enklare riktning fördelningsstudie för delområdena söder om Munkebäcksmotet inklusive alla pågående planer för en samlad bild av trafikflödenas påverkan på motet.

Totalt planeras 1 365 lägenheter i Munkebäcksmotets upptagningsområde. Utifrån riktning fördelningarna bedömer Trafikkontoret att trafikflödena totalt kommer öka med cirka 400 fordon/dygn från planområdena söder om Munekebäcksmotet som idag har ca 20 800 fordon/dygn. Detta ger en marginell trafikökning på cirka 2 procent.

Enligt ÅVS (Återgårdsvälsstudie) Munkebäcksmotet (sep 2014) samt möte mellan Trafikverket och Trafikkontoret (2015-09-25) är de åtgärder som föreslås i ÅVS:en tillräckliga för att säkerställa framkomlighet och trafiksäkerhet i Munkebäcksmotet.

Utbyggnaden av detaljplanen sammanfaller i tid med en rad större exploaterings- och infrastrukturprojekt i Göteborg. För att minimera störningar och påverkan på framkomligheten under byggtiden kommer projektet att samarbeta med övriga projekt i närområdet inom ramen för SAMKO. SAMKO är en del i KomFram Göteborg som ingår i Västsvenska paketets samverkansorganisation och SAMKO-gruppen består av representanter från Göteborgs Stad Trafikkontoret, Trafikverket och Västtrafik. SAMKO:s uppdrag är att, tillsammans med projekten, samplanera alla de projekt som ska genomföras så framkomligheten i staden blir så bra som möjligt.

Parkering/cykelparkering

Parkering anordnas huvudsakligen i garage under de södra husen inom fastigheten Källtorp 105:1. Parkeringsplatserna ska både ersätta befintliga parkeringsplatser som

behovet för de nya bostäderna. Markparkering anläggs även mellan de nya husen på södra gården, längs Gyllenstengatan och vid Ättehögsgatan.

Inom detaljplanerna för BoStad2021 finns hanteringsprinciper framtagna för beräkning av parkeringsbehovet. Antalet parkeringsplatser i förhållande till antal lägenheter grundar sig i stadens gällande vägledning för parkeringstal för bygglov. Har exploatören en ambition att därutöver sänka antalet parkeringsplatser för att ytterligare främja kollektivtrafiken samt gång- och cykeltrafik, ska en mobilitetsutredning tas fram som visar på åtgärder för det. Dessa åtgärder ska säkras genom avtal. I detaljplanen klaras parkeringstalet för bygglov¹.

I förslaget finns utrymme för 112 bilplatser varav 86 platser i garage. Detta motsvarar något fler parkeringsplatser än vägledningens parkeringstal vid bygglov med föreslagen utformning. Antalet redovisade parkeringsplatser bedöms tillräckligt.

Möjlighet till handikapparkering finns.

Cykelparkeringsplatser för den nya bebyggelsen behöver enligt kommunens vägledning för parkering anordnas med 35 platser per 1000 m² BTA bostäder. Med maximal möjlig exploatering enligt detaljplanen behövs upp till 332 platser. Cykelparkering anordnas i garaget, cykelhus på gården och vid husens entréer. Tillräckligt med utrymme bedöms finnas.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning är framtagen som visar tre alternativ för dagvattenhantering (Sigma 16-05-25). Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska eftersträvas.

I utredningen föreslås att dagvattnet i planområdet fördröjs nära källan med hjälp av infiltration och fördröjning via mjukt skålade och gräsförsedda avvattningsstråk, växtbäddar och dagvattenkassetter. Utredningen visar även att ett fullständigt lokalt omhändertagande av dagvatten inte är möjligt. Dock kan en omfattande fördröjning samt infiltration av dagvattnet realiseras inom planområdet, så att de vattenmängder som leds vidare till det allmänna avloppssystemet minimeras.

Vid detaljprojektering är det viktigt att marken utformas och höjdsätts så att planerad bebyggelse inte riskerar att utsättas för översvämning. Detta säkerställs genom att hålla avstånd mellan lägsta golvnivå i byggnaderna och marknivån i respektive avloppsförbindelsepunkt och genom att undvika instängda ytor i området.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Vatten och avlopp

Planförslaget medför att spillvattenledningar genom det södra kvarteret behöver läggas om. Ledningsområdet säkerställs med ett u på plankartan. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de

¹ Parkeringstalet för bygglov beräknas utifrån antalet stora och små lägenheter.

tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Det kan bli aktuellt med tryckstegring i korsningen Ättehögsgatan/Zachrissonsgatan, den del där butikslokalen ligger idag.

Värme

Befintliga byggnader är anslutna till fjärrvärmenätet. Kapacitet finns för att även ansluta de i planen föreslagna byggnaderna. U-område finns längs Ättehögsgatan för att säkra tillgängligheten till ledningarna i gatan. Ledningen som korsar fastigheten Källtorp 108:5 går delvis genom byggnadens källare och försörjer endast fastigheten Källtorp 108:6. U-område har endast förlagts fram till byggnad. Rättighet till ledning i byggnad kan regleras med avtalsservitut.

El och tele

Den befintliga transformatorstationen inom fastigheten Källtorp 105:2 behöver bytas ut till en större, elektrisk station och ledningar som går under parkeringen behöver läggas om. Transformatorstationen säkras med eget användningsområde och ny ledningsdragning med u-område.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Komplementbyggnader för bland annat miljöhus tillåts utöver huvudbyggnaderna. Flera miljöhus krävs för att klara kraven på längsta avstånd från entré. Detaljplanen medger komplementbyggnader i den omfattning som illustrerats på illustrationsritningen (se även sida 17). Exakt placeringen av miljöhusen regleras inte i planen. Hän-syn ska tas till sopbilarnas angöringsmöjligheter. Illustrationen visar att en bra angöring för sopbilar är möjlig och att en vändplats i erforderlig storlek går att anlägga i förläggningen av Gyllenstengatan.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder och grundläggning

En geoteknisk utredning har gjorts för planområdet (EQC group, 15-10-16). I utredningen bedöms stabiliteten vara tillfredställande för befintliga förhållanden inom hela området och närliggande omgivning på grund av små nivåskillnader alternativt berg i dagen. Den planerade exploateringen bedöms inte medföra att släntstabiliteten blir otillfredsställande. Lokala stabilitetsproblem kan uppkomma vid schaktning och vid uppfyllnader.

Vid grundläggning av ny byggnad i den norra delen av planområdet bedöms grundläggning med platta på packad fyllning eller berg vara möjlig. Sprängning kommer att krävas då uppstickande berg i dagen förekommer inom byggnadens läge.

Vid grundläggning av husen på parkeringen i den södra delen av området bedöms utskiftning av den lösa jorden till bättre massor vara möjlig. Sprängning kan komma

att krävas för parkeringsgaraget då jordens mäktighet som lägst är ca 4 m. Inom husens lägen ska matjord och övriga lösa och/eller organiska ytjordar schaktas bort.

I samband med detaljprojekteringen, när byggnadernas läge i plan och höjd har bestämts, bör kompletterande undersökningar utföras för att kontrollera grundläggningsförhållanden närmare.

En avsänkning av befintlig grundvattennivå får inte ske utan att omgivningspåverkan har utretts.

Uppmätta nivåer på total gammastrålning för berg ligger inom lågradon eller normalradonmark förutom en punkt i norra området där högradonmark uppmättes. Därför rekommenderas vidare mätning med gammaspektrometer.

Buller



Bild 25. Bullerutbredningskarta. Förhöjda värden i fasad mot spårvagnarna.

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Bullret från spårvagnarna medför förhöjda värden på fasader mot spårvägen. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad där 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids bör vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Detaljplanen reglerar buller i likhet med bullerförordningen (2015:216).

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet förvaltas av trafikkontoret.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Tidigt samråd har hållits med Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av plankartan.

Fastighetsindelningsbestämmelsen (Tomtindelning) 108:e kvarteret, akt 1480K-III-6580, antagen 1970-12-23, upphör att gälla för fastigheten Kålltorp 108:5.

Fastighetsindelningsbestämmelsen (Tomtindelning) 105:e kvarteret, akt 1480K-III-3561 antagen 1946-01-10, upphör att gälla inom del av fastigheten Kålltorp 105:1 samt inom fastigheten Kålltorp 105:2.

Fastighetsindelningsbestämmelsen (Tomtindelning) 106:e kvarteret, akt 1480K-III-3508 antagen 1945-09-22, upphör att gälla för fastigheten Kålltorp 106:1.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Innan bygglov beviljas ska erforderlig fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning Kålltorp GA:21, för väg till parkering, kan andelstal komma att behöva omprövas med hänsyn till ökat antal bostäder .

Servitut

Servitut för slänt till förmån för Kålltorp 105:11(1480K-2004F95.2) kan komma att ändras till sin utbredning då den nya bostadsbyggnaden placeras mot slänten.

Servitut kan bildas för åtkomst till fastigheten Göteborg Kålltorp 105:2 i u-områdets sträckning i det fall ledningsrätt inte upprättas.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge utifrån u-område i plan. De delar av befintliga

allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploitören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med **E** kan tekniska anläggningar placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeavtalet.

Kommunen, genom fastighetsnämnden, har ansökt om lantmäteriförrättning gällande marköverföringar.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark från	Areal	Markanvändning
Källtorp 746:4	Källtorp 108:5	Ca 90 kvm	Allmän plats-Gångväg
Källtorp 105:2	Källtorp 105:1	Ca 53 kvm	Kvartersmark E
Källtorp 105:1	Källtorp 105:2	Ca 136 kvm	Kvartersmark B
Källtorp 105:1	Källtorp 746:4	Ca 37 kvm	Kvartersmark B
Källtorp 106:1	Källtorp 746:4	Ca 372 kvm	Kvartersmark B
Källtorp 106:1	Källtorp 105:2	Ca 11 kvm	Kvartersmark B
Källtorp 106:1	Källtorp 105:1	Ca 30 kvm	Kvartersmark B



Bild 26. Karta med markerade marköverlåtelse. Färger motsvarar färg i tabell. Plangräns 3 meter utanför verklig gräns.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Arrendeavtal (AL 1947-0008), gällande transformatorstation med Göteborg Energi AB inom fastigheten Källtorp 105:2 ska ändras. Transformatorstation kommer att få ett nytt läge inom detaljplanen markerat med E.

Servitutsavtal (1480K-2004F95.2) för slänt ska ändras.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen.

Avtal om överlåtelse ska upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ska reglera överlåtelse och ersättning för den mark som ska överföras mellan parterna.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborgs Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: fjärde kvartalet 2015

Granskning: tredje kvartalet 2016

Antagande: fjärde kvartalet 2016

Om planen inte överklagas fastställs den cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2 kvartalet 2017

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Gångvägens betydelse för allmänheten har diskuterats. Gångvägen delar bostadsgården och upplevs idag relativt privat. Tidigare planerade målpunkter vid gångvägen (förskola och allmän park) har tidigare ersatts med kvartersmark. I planförslaget föreslås att gångvägen som idag ägs och förvaltas av kommunen ska bli kvartersmark för att kunna planera dess utformning och drifta gårdsytan i ett sammanhang. Gångvägen är inte mycket genare än att gå på trottoaren längs gatan.

Olika placeringar av bebyggelsen inom planområdet har prövats. Dels ett punkthus på den norra gården, alternativt att placera det i bakkant befintliga bostadshus, dels en mer sluten gårdsutformning på den södra gården. Det första alternativet valdes bort då punkthuset hade blivit för dominant och främmande i befintlig bebyggelsestruktur. De andra alternativen valdes bort pga byggnadstekniska svårigheter. I samrådet prövades en mer sluten bebyggelse inom fastigheten Kålltorp 108:5 men byggrätten har minskats till förmån för bättre solförhållanden på gården och för att det inte ska bli för tätt vid det högre hörnhuset i korsningen. Istället har tillåten höjd närmast slänten mot tidigare brandstation ökat för att möjliggöra en extra våning.

Nollalternativet

Om detaljplanen inte antas kan ingen ytterligare bebyggelse ske utan ny detaljplane-process. Området fortsätter då troligtvis att användas som parkering och gård. Inga

nya bostäder skulle tillskapas i området. Befintliga miljöhus är planstridiga och en utvidgning utifrån dagens behov av sortering skulle kräva avsteg från planen. Bristen på större och tillgängliga lägenheter medför att boende med barn samt äldre har svårare att bo kvar inom området.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

En förvaltningsintern workshop har genomförts med fokus på sociala aspekter och barnperspektiv. Både befintlig situation som konsekvenser och förslag har diskuterats och slutsatserna sammanställs nedan.

Sammanhållen stad

Huvudtemat är att motverka segregationen, och en nyckelfråga är att överbrygga barriärer.

Tillskottet av moderna bostäder medför dels fler lägenheter med bättre tillgänglighet samt andra lägenhetsstorlekar. Det underlättar för fler människor i olika skeden i livet att bosätta sig inom planområdet.

Samspel

Temat behandlar den fysiska miljöns förutsättningar för att skapa tillit och delaktighet. Vilka förutsättningar har platsen/området att stödja jämställt och jämlikt samspel?

Förtätningen sker till största del på ianspråktagen mark men även gårdsmiljöer tas i anspråk. Vistelseytorna minskar och kommer användas av fler. Lokalerna planen medger mot Ättehögsgatan medför potential för lokalt föreningsliv och kan komma att bli mötesplatser för de boende.

Vardagsliv

Ett vardagslivsperspektiv innebär att alla grupper, även barns och ungas, vardagliga rutiner och aktiviteter blir utgångspunkt för planeringen. Den fysiska strukturen skapar förutsättningar för ett jämställt, jämlikt och praktiskt vardagsliv.

Fler tillgängliga lägenheter utifrån dagens standardkrav underlättar för äldre att kunna bo kvar i området. Fler bostäder ökar trafiken något men trafiknivåerna bedöms fortsatt vara låga. Gratisparkeringen på gatan medför dels en del söktrafik från ett större område, dels blir det svårare för de boende att acceptera den prisnivå ett underjordiskt garage medför. Fler boenden underlättar för att bibehålla den lokala servicen i området och förutsättningarna är goda för att de boende inte ska vara beroende av bil.

Den genaste gångvägen till Munkbäckstorget är inte tillgänglig men det finns möjlighet att gå dit från Munkebäcksgatan.

Med närheten till Munkebäckstorg och den bostadsbetonade strukturen bedöms efterfrågan på lokaler inom planområdet som låg. I detaljplanen möjliggörs dock för mindre handel, kontor och samlingslokal mot Ättehögsgatan. För en större flexibilitet över tid föreskriver detaljplanen en högre våningshöjd i entréplan för att i framtiden kunna inrymma lokaler.

Identitet

Temat utgår från två olika innebörder av identitet. Dels handlar det om människorna och deras identitet, dels om den byggda miljöns karaktär och samspelet där emellan.

De nya husen infogas genom sin placering och utformning med de befintliga byggnaderna och bör inte komma att upplevas som avgränsade enklaver i området. Nybyggnad kan komma att upplevas både inkluderande som exkluderande. Utformningen av marken mellan husen är viktig för mötet mellan grannar och för att bidra till välbefinnande.

Hälsa och säkerhet

Hälsobegreppet handlar om att främja jämlik och god livskvalitet samt att skydda från olyckor och annan negativ påverkan. För att barn ska kunna och vilja vara fysiskt aktiva utomhus behöver närmiljö vara stimulerande och trafiksäker.

Detaljplanens genomförande främjar i sig inte någon fysisk aktivitet men området ligger relativt nära Härlanda tjärn och Skatås, uppskattade naturområden som inbjuder till fysisk aktivitet.

Bullret från spårvagnen kommer påverka den nya byggnaden på den norra gården men kan samtidigt förbättra ljudnivån på gården.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Detaljplanen medför en komplettering av bostäder i befintligt bostadsområde med kända förhållanden. Trafikökningen är begränsad. Största påverkan är intrång på gårdar och sprängning av berg men omfattningen är begränsad.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver beaktas särskilt.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 23 oktober 2015. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Avstämning av planförslaget har gjorts mot de lokala miljömålen. Planen bidrar till kommunens övergripande målsättning att komplettera och bygga staden inåt. Antalet bostäder nära god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur, service och tillgång till rekreationsområden, kan öka med drygt 80 st.

Området får en god bebyggd miljö genom att komplettera med bostäder utifrån befintlig struktur. Bebyggelsen medför inte särskilt stora miljöeffekter och klimatpåverkan är begränsad. Riktvärden för bullernivåer klaras med undantag från fasad mot spårvägen i norr. Detta kan hanteras med genomgående lägenheter. Luftkvaliteten påverkas inte av planförslaget. Trafiknivåerna är låga och ökningen begränsad. Den goda kollektivtrafiken är en god förutsättning för att de boende inte ska vara beroende av bilinnehav.

I dagvattenutredningen har schablonhalter av föroreningar i dagvattnet samt renings-effekt för respektive metod tagits fram. Enligt beräkningarna uppnås inte alla miljöförvaltningens riktvärden men samtliga alternativ resulterar i mindre föroreningar i dagvattnet efter exploatering jämfört med innan. Recipienten kommer därmed påverkas mindre av föroreningar efter exploateringen. Fördröjning ska ske inom kvartersmarken.

Solförhållanden

En solstudie är gjord och finns som bilaga till planhandlingarna. Solstudien visar att vissa av lägenheterna vid Ättehögsgatan 4A samt 1C kommer få mer skugga under eftermiddagar vid höst och vårdagjämning. Målvärdet om minst 5 timmars sol kan eventuellt bli svårt att klara för några enstaka lägenheter där samt för den nedre våningen i byggnaden närmast tidigare brandstation. I detta centrala läga och med de goda solförhållandena på gården bedöms situationen som acceptabel.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark som i gällande detaljplan är utlagd som gångväg och för del av fastighet som inrymmer befintlig transformatorstation och utgifter för markförvärv samt för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Trafiknämnden får utgifter för breddning av gångvägen vid Ättehögsgatan.

Park- och Naturnämnden får inga utgifter till följd av detaljplaneförslaget.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad till den tillkommande bebyggelsen.

Lokalnämnden får inga utgifter till följd av detaljplaneförslaget.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från arrende av transformatorstation.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av va-anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får inkomster från försäljning av mark till kommunen.

Exploatören får kostnader för markförvärv, flytt av ledningar i gångväg samt flytt av ledningar under parkeringen till transformatorstationen till följd av exploateringen, lantmåteriförrättning samt kostnader för övriga åtgärder inom den egna kvartersmarken.

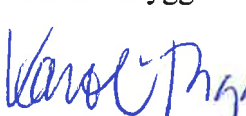
Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med översiktsplanen.


Strategier för Göteborgs 2035

Detaljplanens främsta bidrag till kommunens strategier är dess läge nära god kollektivtrafik. Planområdet ligger i direkt anslutning till hållplatserna Ättehögsgatan och Munkebäckstorg. Hållplatserna har god tillgänglighet och trafikeras av två spårvagnslinjer och en busslinje, alla med mycket god turtäthet. Munkebäckstorg är ett av stadens kraftsamlingsområden och ett lokala centrum med grundläggande service. Förutsättningarna för att resa kollektivt, cykla och vara oberoende av bil är väldigt bra. Breddningen av trottoaren längs Ättehögsgatan underlättar möten för gående. Detaljplanens genomförande medför att vissa träd behöver tas bort och att vistelseytorna på gårdarna minskar. Dagvattenreningen kommer att förbättras vilket kan minska miljöbelastningen i andra delar.


För Stadsbyggnadskontoret


Karoline Rosgardt
Planchef


Maria Lejon
Projektledare
BoStad2021


Janna Bordier
Plankonsult
Norconsult AB

För Fastighetskontoret


Magnus Uhrberg
Tf Enhetschef


Tordh Lindgren
Exploateringsingenjör